



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Capitolium

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 769614-2764

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Org.nr: 769614-2764

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 151:29 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholmslän, Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	75	5 966
Lokaler	1	516

Föreningens fastighet är byggd 2008 värdeår 2008.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår egendom, rättsskydd, förmögenhetsbrott, ansvar, tjänsteresa, oljeskada, kund-/besökolycksfall, skadeståndsgaranti, självrisk samt styrelseansvarsförsäkring för brf.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Forum Nacka Samfällighetsförening.
Samfällighetens verksamhet avser garageverksamhet.
Föreningens andel är 33 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgiften varit oförändrad. Juli månad var avgiftsfri.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Installation av nytt passersystem/koddosor för alla portar blev klart och startade from mars.
Byte av tvättfack på tvättmaskinerna och 2 nya torkskåp installerat i tvättstugan.
Brandsläckare uppsatt utanför och i tvättstugan.
Ny dörr till soprummet.
OVK, obligatorisk ventilationskontroll utförd och godkänd.
Radonmätning utförd under oktober tom december i förskolan Amadeus och 35 utvalda lägenheter.
Resultat från 26 lägenheter inkom med värden som låg mellan 20 till 80 Bq/m³.
För bostäder är 200 Bq/m³ ett gränsvärde som avser årsmedelvärden.

Övriga väsentliga händelser

Installation av 6 st Smart-Box (en flerfångsfälla som sanerar gnagare ovan jord) som är kopplade till ett digitalt övervakningssystem.
3-årigt avtal tecknat med Anticimex.
Nytt abonnemang för att underlätta fjärrövervakning/styrning (för HSB drifttekniker) vid upptäckt av tidiga problem i undercentralen som tex inget varmvatten eller kalla lägenheter.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13. Närvarande vid stämman var 11 medlemmar och 5 medlemmar deltog via Teams.
Totalt 16 röstberättigade. I lokalen fanns 18 personer. Inga fullmakter.

07



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-05-13 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anne Ravudd	Ordförande
Magnus Weiderling	Vice Ordförande
Monika Viklund	Ekonomiansvarig
Leila Setti	Ledamot
Sebastian Nordgren	Ledamot
Kerstin Carlsson	Ledamot
Alma Diaz Rämö	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2020-05-13 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anne Ravudd	Ordförande
Magnus Weiderling	vice Ordförande
Monika Viklund	Ekonomiansvarig
Joel Eriksson	Sekreterare
Sebastian Nordgren	Ledamot
Leila Setti	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Weiderling och Monika Viklund. Leila Setti har flyttat från brf i december 2020.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anne Ravudd, Magnus Weiderling och Monika Viklund. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Magdalena Westberg	Föreningsvald ordinarie
Lena Zozulyak	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Ingen vald som föreningens representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Michele Setti, Anne Fors och Lars Adeberg. Michele Setti flyttat från brf i december 2020.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-08-26.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

02



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 107 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 10 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	662	722	722	760	697
Totala intäkter kr/kvm*	774	912	877	905	853
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	142	243	290	337	223
Belåning, kr/kvm	8 166	8 250	8 471	8 662	8 686
Räntekänslighet	13%	12%	13%	12%	14%
Totala driftkostnader kr/kvm*	541	577	482	447	475
Energikostnader kr/kvm	199	178	181	168	169

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

02



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 339	6 278	6 050	6 241	5 890
Resultat efter finansiella poster	-1 275	-854	-2	311	-458
Soliditet	75%	75%	75%	74%	74%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	5 339 394
Rörelsekostnader	- 6 052 369
Finansiella poster	- 561 706
Årets resultat	-1 274 681
Planerat underhåll	+ 463 840
Avskrivningar	+ 1 733 491
Årets sparande	922 650
Årets sparande per kvm total yta	142

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	164 727 000	0	1 239 913	-844 366	-854 192
Reservering till fond 2020			677 000	-677 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-463 840	463 840	
Balanserad i ny räkning				-854 192	854 192
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-1 274 681
Belopp vid årets slut	164 727 000	0	1 453 073	-1 911 718	-1 274 681

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 698 558
Årets resultat	-1 274 681
Reservering till underhållsfond	-677 000
Ianspråktagande av underhållsfond	463 840
Summa till stämmans förfogande	-3 186 399

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 186 399
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

07

**HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 339 394	6 278 284
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 928 689	-4 588 990
Övriga externa kostnader	Not 3	-122 678	-79 892
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-267 511	-162 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 733 491	-1 733 491
Summa rörelsekostnader		-6 052 369	-6 564 993
Rörelseresultat		-712 976	-286 709
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	25 278	24 934
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-586 984	-592 417
Summa finansiella poster		-561 706	-567 483
Årets resultat		-1 274 681	-854 192

02

**HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>207 772 110</u>	<u>209 505 601</u>
	207 772 110	209 505 601

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>207 772 610</u>	<u>209 506 101</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

	3 867	15 946
--	-------	--------

Övriga fordringar

Not 9	4 499 478	4 523 696
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>305 716</u>	<u>752 193</u>
	4 809 061	5 291 834

Kortfristiga placeringar

Not 11	4 500 000	4 500 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	12 122	13 672
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>9 321 183</u>	<u>9 805 507</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>217 093 793</u>	<u>219 311 608</u>
--------------------	--------------------

02

**HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

164 727 000

164 727 000

Yttre underhållsfond

1 453 073

1 239 913

166 180 073165 966 913*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-1 911 718

-844 366

Årets resultat

-1 274 681-854 192-3 186 399-1 698 558

Summa eget kapital

162 993 674164 268 356**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

37 726 16652 910 185

37 726 166

52 910 185

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

15 204 019

563 624

Leverantörsskulder

166 556

178 351

Skatteskulder

146 194

77 604

Övriga skulder

Not 15

7 602

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

849 582

1 313 488

16 373 9532 133 067

Summa skulder

54 100 11955 043 252**Summa eget kapital och skulder****217 093 793****219 311 608**

02

**HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 274 681	-854 192
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 733 491	1 733 491
Kassaflöde från löpande verksamhet	458 810	879 299
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	458 556	48 718
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-399 509	332 710
Kassaflöde från löpande verksamhet	517 857	1 260 728
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-543 624	-1 431 939
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-543 624	-1 431 939
Årets kassaflöde	-25 767	-171 211
Likvida medel vid årets början	9 002 874	9 174 085
Likvida medel vid årets slut	8 977 106	9 002 874

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Samfällighetsavgifter

Från och med räkenskapsåret har föreningen slutat bruttoredovisa kostnader och intäkter från samfälligheten vilket innebär en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och de föregående räkenskapsåren.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 870 656 kr.

07

**HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 949 572	4 308 624
Individuell mätning el	309 889	394 131
Hyrer	878 940	866 328
Övriga intäkter	201 173	709 261
Bruttoomsättning	5 339 574	6 278 344
Hysesförluster	-180	-60
	5 339 394	6 278 284
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	450 929	874 505
Reparationer	477 668	651 750
El	467 104	556 586
Uppvärmning	828 073	726 848
Vatten	347 442	262 153
Sophämtning	159 320	126 903
Fastighetsförsäkring	67 085	54 909
Kabel-TV och bredband	181 060	178 438
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	223 558	219 658
Förvaltningsarvoden	240 173	223 769
Övriga driftkostnader	22 437	15 376
Planerat underhåll	463 840	698 096
	3 928 689	4 588 990
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 368	3 429
Administrationskostnader	25 028	49 188
Extern revision	10 938	11 025
Konsultkostnader	57 094	0
Medlemsavgifter	16 250	16 250
	122 678	79 892
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	193 460	118 250
Revisionsarvode	8 120	6 000
Övriga arvoden	4 500	4 500
Sociala avgifter	61 431	33 870
	267 511	162 620
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 880	2 069
Ränteintäkter HSB placeringskonto	508	506
Ränteintäkter HSB bunden placering	22 195	22 260
Övriga ränteintäkter	695	99
	25 278	24 934
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	585 434	591 599
Övriga räntekostnader	1 550	818
	586 984	592 417

02

**HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	197 618 000	197 618 000
Ingående anskaffningsvärde mark	24 690 000	24 690 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 308 000	222 308 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 802 399	-11 068 908
Årets avskrivningar	-1 733 491	-1 733 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 535 890	-12 802 399
Utgående redovisat värde	207 772 110	209 505 601
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 443 478	6 443 478
Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 194 826	5 194 826
Summa taxeringsvärde	146 638 304	146 638 304
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	34 494	34 494
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 957 669	3 982 394
Placeringskonto HSB Stockholm	507 316	506 807
	4 499 478	4 523 696
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	215 351	93 696
Upplupna intäkter	90 366	658 497
	305 716	752 193
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 500 000	2 500 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
	4 500 000	4 500 000

**HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka**

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 12	Kassa och bank		
	Handelsbanken	12 122	13 672
		12 122	13 672

Not 13	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	176129	1,10%	2021-08-30	155 004
	Stadshypotek AB	302119	1,09%	2022-06-30	197 160
	Stadshypotek AB	372691	1,11%	2024-07-30	191 460
				52 930 185	543 624

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**37 726 166**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 57 581 000 57 581 000

Not 14	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	15 204 019	563 624
		15 204 019	563 624

Not 15	Övriga skulder		
	Momsskuld	7 542	0
	Övriga kortfristiga skulder	60	0
		7 602	0

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	396 548	386 062
	Övriga upplupna kostnader	453 034	927 426
		849 582	1 313 488

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

07



HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

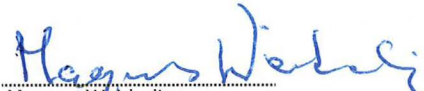
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 13/4-2021


Anne Ravudd


Hans Tillberg


Joel Eriksson


Magnus Weiderling


Monika Viklund

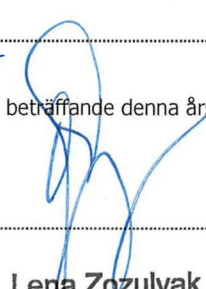

Sebastian Nordgren

Vår revisionsberättelse har

2021-04-15

lämnats beträffande denna årsredovisning


Magdalena Westberg


Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Capitolium i Nacka, org.nr. 769614-2764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Capitolium i Nacka för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Capitolium i Nacka för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

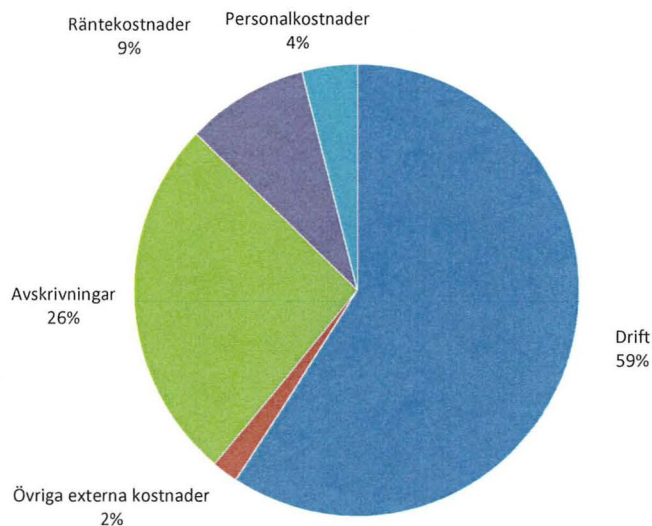
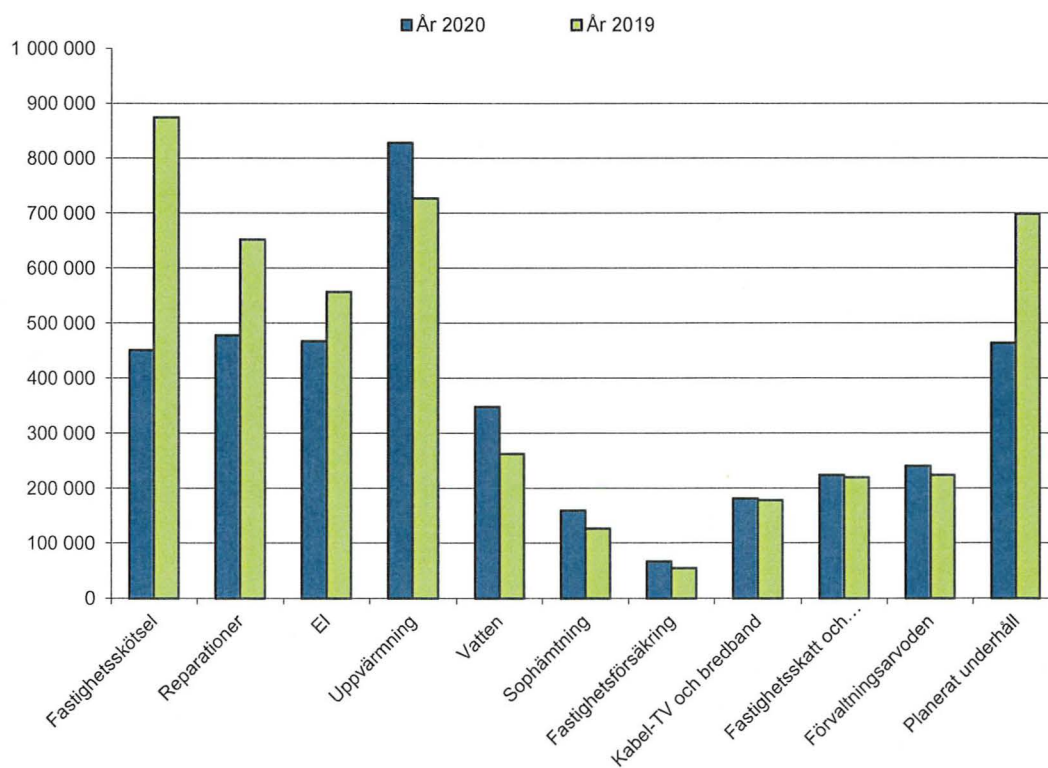
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15/4 2021.

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Magdalena Westberg
Av föreningen vald revisor

HSB bostadsrättsförening Capitolium i Nacka
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


Valberedningen; Lars Adeberg och Anne Fors

Valberedningen föreslår följande för årsstämman 2021:

Janurban Modigh - ordförande på stämman

Justeringsman tillika rösträknare – Lars Adeberg

Justeringsman tillika rösträknare – Darian Hassan

Valberedningen har från stämman 2020-05-13 bestått av Lars Adeberg Serenadvägen 7B, Anne Fors Serenadvägen 9 samt Mikael Setti Serenadvägen 9. Mikael Setti har ej deltagit i valberedningen.

Valberedningen har intervjuat medlemmarna i styrelsen. Samtliga styrelseledamöter har visat intresse för att kvarstå i styrelsen, även dessa vars mandatperiod tar slut på stämman 2021. Undantaget är Leila Setti som har flyttat och därmed lämnat sitt uppdrag i styrelsen.

Vi vill inför stämman 2021 föreslå att styrelsens medlemmar utökas med två personer och då bestå av åtta personer inräknat HSBs representant.

Flera personer har anmält sitt intresse att delta i styrelsen eller valberedningen. Samtliga intresserade personer har intervjuats och bedömts vara väl kompetenta och passat bra in i styrelsen. En person, Kerstin Carlsson Serenadvägen 7B, har även tidigare suttit i Brf Capitoliums styrelse. Utöver Kerstin Carlsson rekommenderar vi Darian Hassan Serenadvägen 7A, som kandidat till styrelsen.

Valberedningens förslag är:

Kerstin Carlsson, nyval 2 år

Darian Hassan, nyval 2 år

Magnus Weiderling, omval 2 år

Monika Viklund, omval 2 år

Anne Ravudd, Sebastian Nordgren och Joel Eriksson har samtliga 1 år kvar på sin mandatperiod.

Magdalena Westberg föreslås fortsätta uppdraget som revisor 1 år.

Valberedningen föreslår inför stämman 2021 Rasmus Hedensjö Serenadvägen 3B som ny kandidat till valberedningen för att ersätta Mikael Setti.

Valberedningen föreslår att styrelsens arvode höjs genom en ändring från 2,5 prisbasbelopp till 2,5 inkomstbasbelopp.

Valberedningen föreslår ett revisorsarvode om 10 % av ett inkomstbasbelopp.

Valberedningen föreslår oförändrat arvode till valberedningen om 1 500 kr per person

Valberedningen var enig i sitt beslut.

Inkommen motion - 2021-02-18

Till: Styrelsen Capitolium <capitolium@outlook.com>

I dagsläget finns det två sätt att ta sig in på innergården på.

Antingen tar man sig in genom portarna 1A, 1B, 5 och 9 eller genom garaget.

Båda dessa alternativ kräver att boende som bor på 7A, 7B och 7C måste gå ner till respektive port för att möta besökaren om besökaren har barnvagn eller liknande då porttelefonen endast gäller för den porten man bor på.

Det kan även vara omständigt för boende själv att behöva gå igenom totalt tre portar om man har barnvagn för att ta sig in/ut, framförallt om man kommer från Serenadvägen vid port 1A och 1B.

Ett tredje alternativ skulle därför vara att installera barnvagnsramp på befintlig trappa för att underlätta tillgängligheten ytterligare och/eller ge de som bor på adresserna 7A, 7B, 7C access till porttelefonerna på samtliga portar. För att det inte ska bli för många namn på listan bör man kunna installera att besökare måste knappa in telefonnumret till den man ska besöka och inte leta efter namnet på listan. På så sätt belastas inte kontaktlistan i porttelefonerna med ytterligare namn.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslag.

Stockholm 2021-02-15

Gomeri Lelo

Svar från Styrelsen

Tack för motionen!

När det gäller porttelefonerna är den bakomliggande tanken att en lägenhet bara ska kunna släppa in besökare i sin egen port. Detta har bedömts vara det mest logiska och samtidigt ett sätt att försöka hålla på säkerheten på en någotsånär god nivå. Boende erbjuds också att beställa extrablippar för trogna besökare.

Vår tolkning av motionen är dock att den huvudsakligen handlar om en barnvagnsramp i den gemensamma trappan och Styrelsen har därför kontaktat och bett en firma om dess åsikt kring tekniska möjligheter för detta. Firman har varit på platsen och undersökt material samt mått.

Sammanfattningsvis bedömde firman att trappan var för smal för att den skulle lämpa sig för en barnvagnsramp. Vinterunderhållet av trappan kommer också att försvåras. Detta tillsammans med att behovet bedöms begränsat i förhållande till kostnad och nyttjandevärde gör att Styrelsens förslag är att i dagsläget inte förändra trappan.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

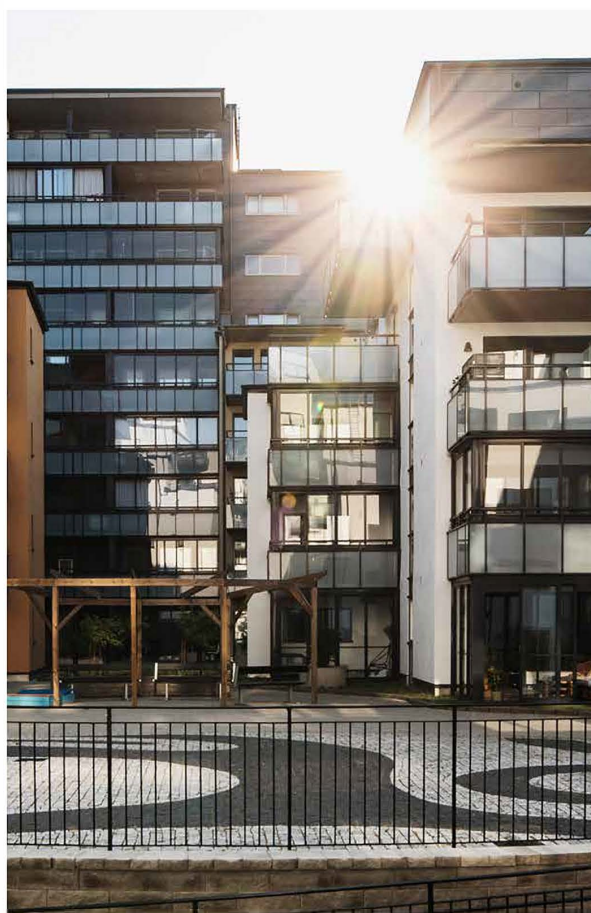
Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor